Івано-Франківський навчально-науковий інститут менеджменту
вул. Галицька 7, м. Івано-Франківськ, 76000, Україна
e-mail: martadmytryshyn@hotmail.com

ДАННЫЕ ОБ АВТОРЕ
Дмитришин Марта Васильевна, кандидат экономических наук, старший преподаватель кафедры учета и финансов
Панчак Наталья Владимировна, магистр
Тернопольский национальный экономический университет
Ивано-Франковский учебно-научный институт менеджмента
ул. Галицкая 7, г. Ивано-Франковск, 76000, Украина
e-mail: martadmytryshyn@hotmail.com

DATA ABOUT THE AUTHOR
Dmytryshyn Marta Vasylivna, Ph.D. in Economical Science, Senior Teacher
Panchak Natalia Volodymyrivna, Master
Ternopil National Economic University
Ivano-Frankivsk Institute of Management
7, vul. Halytska, Ivano-Frankivsk, 76000, Ukraine
e-mail: martadmytryshyn@hotmail.com

Рецензент: Плець Іван Іванович, к.е.н, викладач кафедри фінансів Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника

УДК 351

СВІТОВИЙ ДОСВІД ДЕРЖАВНОЇ ПІДТРИМКИ КРЕДИТУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

Д'яченко А.В.

Статтю присвячено дослідженню світового досвіду розвитку кредитування житлового будівництва та аналізу державної підтримки цього процесу з метою виявлення позитивних рис та вивчення можливостей їх застосування в Україні. Досягнення поставленої мети здійснювалося за допомогою сукупності наукових методів: порівняння, історичного і логічного, системного підходу. Визначено, що протягом останніх тридцяти років у політиці кредитування житлового будівництва спостерігалися дві взаємопов'язані тенденції: перша – перехід від використання субсидій, стимулюючих пропозицію, до використання субсидій, які стимулюють попит, і друга, трансформація ролі держави від надання субсидій та інших форм підтримки до розвиту ринка житла. Найбільш поширеними і дієвими економічними інструментами в зарубіжних країнах є пільгові банківські кредити; податкові пільги; стимулювання капітальних вкладень, що спрямовуються на будівництво житла, об'єктів комунального та енергетичного призначення у віддалених і важкодоступних районах шляхом скасування оподаткування. Узагальнюючи роль держави у розвитку кредитування житлового будівництва було визначено такі напрями її дій:

1) регулювання кредитного ринку шляхом формування законодавчих і організаційно-економічних основ, що забезпечують сприятливі умови для розвитку житлового кредитування;

2) формування умов і програм, спрямованих на підвищення доступності кредитів, сприяння окремим категоріям громадян у придбанні житла.

Серед форм державно підтримки кредитування житла можна виділити. надання кредитів за ставками нижче ринкових, за рахунок спеціально створених фондів, створення умов для зниження процентної ставки по кредитах шляхом використання пільг при стягування податків, пов'язаних з виплатою процентів по кредиту; державна підтримка в рамках реалізації житлових програм; страхування ризиків при кредитуванні житлового будівництва; авансові субсидії, при отриманні кредиту, для сплати початкового внеску (при іпотечному кредитуванні); фінансування через спеціалізовані банки.

Досвід зарубіжних країн переконує, що умовою розвитку кредитування є рівновага між приватними та державними джерелами фінансування виходячи із пріоритетів забезпечення житлових потреб різних верств населення. Для виконання цієї умови в Україні необхідно фінансова стабілізація, покращання інвестиційного клімату ат зниження процентних ставок; розвиток інституціонального середовища; підвищення довіри населення до банків, формування кредитних бюро; підвищення фінансової грамотності населення та вміння планувати сімейний бюджет; активізація державної підтримки малозабезпечених верств населення; розвиток фондового ринку та страхування;

Ключові слова: *житлове будівництво, кредитування, банки, пільгові кредити, державна підтримка.*

© Д'яченко А.В., 2016

МИРОВОЙ ОПЫТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ КРЕДИТОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Дьяченко А.В.

Статья посвящена исследованию мирового опыта развития кредитования жилищного строительства и анализуу государственной поддержки этого процесса с целью выявления положительных черт и изучения возможностей их применения в Украине. Достижение поставленной цели осуществлялось с помощью совокупности научных методов: сравнение, исторического и логического, системного подхода. Определено, что в течение последних тридцати лет в политике кредитования жилищного строительства наблюдались две взаимосвязанные тенденции: первая - переход от использования субсидий, стимулирующих предложение, к использованию субсидий, которые стимулируют спрос, и вторая, трансформация роли государства от предоставления субсидий и других форм поддержки в развитую рынка жилья. Наиболее распространенными и эффективными экономическими инструментами в зарубежных странах являются льготные банковские кредиты; налоговые льготы; стимулирования капитальных вложений, направляемых на строительство жилья, объектов коммунального и энергетического назначения в отдаленных и труднодоступных районах путем отмены налогообложения. Обобщая роль государства в развитии кредитования жилищного строительства были определены следующие направления ее действий:

1) регулирование кредитного рынка путем формирования законодательных и организационно-экономических основ, обеспечивающих благоприятные условия для развития жилищного кредитования;

2) формирование условий и программ, направленных на повышение доступности кредитов, содействие отдельным категориям граждан в приобретении жилья.

Среди форм государственно поддержки кредитования жилья можно выделить. предоставления кредитов по ставкам ниже рыночных, за счет специально созданных фондов, создание условий для снижения процентной ставки по кредитам путем использования льгот при взимании налогов, связанных с выплатой процентов по кредиту; государственная поддержка в рамках реализации жилищных программ; страхование рисков при кредитовании жилищного строительства, авансовые субсидии, при получении кредита, для уплаты первоначального взноса (при ипотечном кредитовании) финансирование через специализированные банки.

Опыт зарубежных стран убеждает, что условием развития кредитования является равновесие между частными и государственными источниками финансирования исходя из приоритетов обеспечения жилищных потребностей различных слоев населения. Для выполнения этого условия в Украине необходима финансовая стабилизация, улучшение инвестиционного климата и снижение процентных ставок; развитие институциональной среды; повышение доверия населения к банкам, формирование кредитных бюро; повышение финансовой грамотности населения и умения планировать семейный бюджет; активизация государственной поддержки малообеспеченных слоев населения; развитие фондового рынка и страхования;

Ключевые слова: *жилищное строительство, кредитование, банки, льготные кредиты, государственная поддержка.*

WORLD EXPERIENCE OF STATE SUPPORT LENDING HOUSING CONSTRUCTION

D'yachenko A.V.

The article studies the international experience of lending housing construction and analysis of public support for this process to identify positive features and explore the possibilities of their use in Ukraine. Achieving this goal carried out using scientific methods, comparison, historical and logical, systematic approach. Determined that in the last thirty years in politics loans observed two interrelated trends: the first - the transition from the use of subsidies, incentives proposal to use subsidies to stimulate demand, and second, the transformation of the role of government subsidies and other forms of support to develop housing market. The most common and effective economic instruments in foreign countries have preferential bank loans; tax incentives; stimulation of investments allocated for the construction of housing, utilities and energy purpose in remote and inaccessible areas by eliminating tax. Summing up the state's role in the development of housing loans was determined following areas of action:

1) regulation of credit market by creating legal, organizational and economic foundations which provide favorable conditions for housing loans;

2) creation of conditions and programs aimed at increasing the availability of credit, promotion of certain categories of citizens in acquiring housing.

Among the forms of public support of housing construction loans can be identified.as loans at rates below market, through a specially created fund, creating conditions for reducing interest rates on loans by the use of benefits in taxes, related to payment of interest on the loan; State support in the implementation of housing programs; insurance risks in lending; upfront subsidies in obtaining credit, paying for a down payment (with mortgages); financing through specialized banks.

Experience in other countries shows that the condition of lending is the balance between private and public sources of funding priorities based on providing housing needs of different population groups. To fulfill this

condition Ukraine needs financial stabilization, improvement of the investment climate lower interest rates; development of institutional environment; increase public confidence in the banks, of credit bureau; increased financial literacy and the ability to plan the family budget; activation state support for the poor; development of the stock market and insurance;

Keyword: *housing loans, banks soft loans, state support.*

Актуальність. Житлова проблема в Україні не втрачає своєї гостроти. Середня забезпеченість житлом становить 23 кв.м. загальної площі на одну людину, що менше, ніж у багатьох європейських країнах [1]. Особливістю Україні є те, що основним джерелом фінансування будівництва житла залишаються кошти населення – до 55-65% у структурі фінансування житла. Однак істотна різниця в доходах окремих прошарків населення призводить до неможливості громадян із середнім рівнем доходу придбати житло за власні кошти

Темпи розвитку будівництва є дуже чутливим показником стану економіки. В умовах кризи стимулювання будівництва спроможне послабити гостроту соціальних питань, відіграти антикризову роль за рахунок нарощування інвестицій в економіку країни. Джерелом цих інвестицій можуть стати кредити банків за державної підтримки. Саме цим зумовлено посилену увагу, що приділяється забезпеченню кредитування житлового будівництва в Україні.

Предметом статті є моделі кредитування житлового будівництва, державна підтримка цього процесу в зарубіжних країнах.

Метою статті взято вивчення зарубіжного досвіду фінансування житлового будівництва за участі банків і підтримки держави, виявлення позитивних рис та їх адаптація їх до реалій України.

Завданням статті є аналіз моделей кредитування житлового будівництва та схем і форм участі держави у цьому процесі, надання висновків щодо можливості їх застосування в Україні.

Для виконання цього завдання у статті використовуються **методи**: порівняльного аналізу – для зіставлення особливостей і складових процесу фінансування житлового будівництва в різних країнах, метод історичного і логічного, що дозволив виявити тенденції зміни участі держави у фінансовій підтримці житлового будівництва; системний підхід – для визначення тих елементів фінансування житлового будівництва, що найбільшою мірою відповідають вітчизняним реаліям.

Постановка проблеми. Вивчення світового досвіду використання різних схем фінансування будівництва із використанням банківських кредитів необхідно для вдосконалення політики кредитування житлового будівництва в Україні. При аналізі світового досвіду ми будемо спиратися на висновок В. Мартиненка: «При формуванні власної системи управління варто відмежуватися від спрощеного підходу, за якого рекомендації набувають копіювального характеру: ефективно працюючі системи управління високорозвинутих країн ринкової економіки автоматично переносяться на українські реалії, а в практиці державного управління значною мірою продовжує діяти трансформована командно-адміністративна система управління» [2, с. 65]. Як слушно зазначає О.А.Тимофєєва, спроба поєднання окремих механізмів регулювання (іпотека) ринкової економіки, з адміністративними механізмами (відомчий підхід до розроблення національних програм, процедура розподілу земельних ділянок під забудову тощо) призводить до посилення сильних і послаблення слабких сторін житлової політики [3].

Зважаючи на вагоме соціально-економічне та антикризове значення розвитку житлового будівництва, його кредитування у зарубіжних країнах досить часто здійснюється за підтримки та під контролем держави у спосіб регулювання ринку позичкового капіталу, банківської діяльності, зокрема, стимулювання банків до кредитування певних видів житла, прямого адміністративного контролю за використанням наданих коштів.

Протягом останніх тридцяти років у політиці кредитування ЖБ спостерігалися дві взаємопов'язані тенденції: перша – перехід від використання субсидій, стимулюючих пропозицію, до використання субсидій, які стимулюють попит, і друга, трансформація ролі держави від надання субсидій та інших форм підтримки до розвиту ринка житла.

У деяких країнах, наприклад, у Франції і Австрії, у різних пропорціях співіснують як система житлових субсидій, так і система кредитної підтримки будівельних організацій. Так, наприклад, у Франції 3/4 обсягу державної допомоги йде на надання житлових субсидій населенню і 1/4 - на надання допомоги будівельним організаціям.

У зарубіжних країнах кредитування ЖБ має свої відмінності залежно від виду останнього – комерційне, соціальне чи доступне житло. Кредитування комерційного житла відбувається переважно на основі загально ринкових принципів. Участь держави необхідна при кредитуванні соціального житла [4], розрахованого на найбільш незаможні верстви населення (10-15%) та доступного житла (housing affordability) (70% населення), яке населення може придбати тільки із державною допомогою.

При цьому держава може обрати два напрями кредитної підтримки житлового будівництва – по-перше, через стимулювання попиту населення на житло шляхом субсидування процентної ставки, авансового кредитування, (надання коштів на перший внесок) тощо, або, по-друге, через цілеспрямоване кредитування підприємств-забудовників. За позитивного стимулюючого впливу на розвиток житлового будівництва, макроекономічні наслідки цих напрямів кредитування та послідовність прояву цих наслідків можуть бути різними. При стимулюванні попиту на житло через пільгове кредитування населення можуть підвищитися ціни, від чого виграють будівельні компанії. Сумний досвід беззастережного нарощування іпотечного кредитування демонструє криза 2007-2008 років. При стимулюванні пропозиції житла через

кредитування будівельних компаній ринок житла може перегрітися, а ціни – знизитися не суттєво, що матиме незначний соціально-економічний ефект у підсумку. Для визначення економічної доцільності вибору першого (попиту), або другого (пропозиції) напряму кредитування житлового будівництва необхідно вивчити відповідні моделі, що існують у зарубіжних країнах.

Міжнародний досвід демонструє, що важливим напрямом державного регулювання є забезпечення доступного і якісного житла за допомогою законодавчих та адміністративно-правових актів. Найбільш поширеними і дієвими економічними інструментами в зарубіжних країнах (Англії, Німеччини, Канади, Фінляндії, Франції, Швеції та ряду інших) є [5]:

• пільгові банківські кредити за 3,5-9 % річних з термінами погашення від 15 до 25 років на створюване і купується населенням житло;

• податкові пільги (наприклад, зниження до 50 % ПДВ) на виробництво будівельних матеріалів та обладнання для будівництво соціально значимих об’єктів);

• стимулювання капітальних вкладень, що спрямовуються на будівництво житла, об'єктів комунального та енергетичного призначення у віддалених і важкодоступних районах шляхом скасування оподаткування.

Загалом моделі кредитування житлового будівництва визначаються структурою джерел ресурсів (контрактні заощадження (кошти населення), кошти, залучені з фінансового ринку, кредити банків або державні кошти).

Модель кредитування із залученням коштів як банків, а й спеціально організованого для цієї мети вторинного ринку цінних паперів, забезпечених заставними на нерухомість, отримала назву «розширена відкрита модель» (її прикладом є іпотечна модель США). Реалізація розширеної відкритої моделі може бути забезпечена лише за умови існування розвиненої інфраструктури фінансового, насамперед, іпотечного ринку, за сприяння і жорсткого контролю держави за вартістю випущених цінних паперів. На думку фахівців, така розширена відкрита модель є більш стабільною в силу того, що більшість цінних паперів, що забезпечують приплив кредитних ресурсів у систему, мають раніше оголошені прибутковість і термін погашення [6]. Проте із врахуванням досвіду остатньої фінансової кризи 2008-2009 рр., що розпочалася з сегменту ринку деривативів, випущених американськими банками під пули іпотечних цінних паперів, слід обережно відноситися до функціонування такої моделі.

У **США** у кредитуванні ЖБ приймає участь велика кількість фінансово-кредитних установ, інститутів первинного та вторинного ринку іпотечних кредитів, учасників ринку цінних паперів [7, С. 19], а саме: ощадно-позичкові асоціації (ССА), іпотечні, ощадні та комерційні банки, кредитні спілки (спеціалізовані ощадні установи). Найбільш поширеними видами кредиту є будівельна позика й іпотечний кредит. Типова схема фінансування ЖБ через будівельну позику полягає в том, що підрядна фірма бере в комерційному банку позику, коштом якої виконуються проектні та будівельні роботи. Покупець для купівлі будинку (квартири) отримує в банку іпотечну позику, забезпеченням якої служить нерухоме майно (будинок, що купується). Іпотечний кредит оформляється заставною або документами, за якими у разі несплати кредиту право власності на нерухомість переходить до кредитора. Позичальник протягом півроку до двох років зберігає право викупу майна за умови повної оплати боргу [8]

Умови іпотечного кредитування житлового будівництва залежать від категорії житла, що будується: найдешевше, середнє і найдорожче. На першу групу житла кредит видається державою (до 12 років, а розмір субсидії – 75% вартості житла), на дві наступні групи – за допомогою приватних іпотечних інститутів. [9, С. 8]. До кризи в США іпотечні кредити, видані на первинному ринку, сек’юритизувалися і частка держави на вторинному ринку іпотечних цінних паперів складала 90 %. Це веде, з одного боку, до розпорошення ризиків, а з іншого, – ускладнює процес кредитування через необхідність узгодження інтересів великої кількості суб’єктів та труднощі об’єктивної оцінки ризиків. Той факт, що після кризи темпи зростання будівництва суттєво впали, засвідчує хибність американської моделі секьюритизації іпотечних кредитів. Разом з тим, макроекономічна ефективність цих програм визначається тим, що внаслідок розвитку будівництва і ринку нерухомості, продажу комерційного житла, реалізації різних застав, пов'язаних з нерухомістю є формування майже 20% ВВП.

Досить ефективною і цікавою для України є модель із залученням коштів населення, різновиди якої існують в країнах ЄС [10; 11].

Класична модель контрактних заощаджень – будівельні ощадні каси (БОК). існує в **Німеччині.** Джерелом ресурсів для цільових житлових позик у БОК є вклади громадян [12], плата позичальників за користування житловою позикою, а також державна премія, яка виплачується відповідно до контракту про будівельні заощадженнях за умови, що вкладник протягом року вклав на свій рахунок певну суму.

Схема роботи БОК така:

– з працюючими громадянами укладається договір на фінансування будівництва, на підставі якого майбутній власник житла вносить щомісяця на свій рахунок в БОК певну суму;

– роботодавець на підставі «Закону про марки 936» щомісяця додає до зарплати певну суму грошей накопичуючи»будівельний капітал»;

– коли накопичиться потрібна сума (близько 1/3 вартості житла), держава виділяє громадянину 10% вартості житла, а на решту суми будівельна БОК видає кредит під низький відсоток (процентні ставки (як на внесок, так і на кредит) фіксовані на весь час дії контракту;

– якщо житло купується молодою сім'єю, що має не менше 2 дітей, держава видає їм протягом 8 років після придбання житла суму в еквіваленті 20 тис. євро у вигляді субсидій на будинок, 12 тис. євро на дітей, 2 тис. євро у вигляді екологічної надбавки і 1,5 тис. євро у вигляді субсидій на опалення [13].Зворотні гроші дозволяють сім'ям, які мають двох і більше дітей, істотно полегшити і прискорити погашення кредиту, виданого будівельної ощадкасою.

Німецька система повністю прозора: за законодавством Німеччини, БОК не можуть здійснювати ніяких активних операцій, крім видачі кредитів своїм членам. На відміну від вкладника комерційного банку, який не має ніякої інформації, на які потреби і наскільки ризиковано використовуються його кошти, вкладник БОК знає, хто і на яких умовах користується його грошима. Незважаючи на таку потужну державну підтримку в Німеччині майже половину житлового фонду приватних власників (включаючи квартири на праві особистої власності) складають квартири, що здаються в оренду [2] [14].

У **Франції та Великобританії** функціонують дещо інші моделі фінансування житла із залученням контрактних заощаджень. Позики землевласникам та будівельним компаніям на житлове та промислове будівництво надають найбільший земельний банк (*Le Crédit foncier de France*)). Іпотека пов'язана із видачею середньострокових і довгострокових іпотечних позик в основному великим будівельним компаніям і землевласникам на житлове та промислове будівництво строком від 3 до 20 років [15].

У Франції широко використовуються **регульовані кредити** (prets conventionnes), процентна ставка за якими визначається банком «Le Crédit foncier de France» як сума облікової ставки та надбавки, яка залежить від типу кредиту. Процентна ставка за кредитами із змінною ставкою може змінюватися не частіше одного разу на рік, при цьому перші два роки вона є фіксованою.

Класичні регульовані кредити (prets conventionnes classiques (PC)) мають такі характеристики.

Мета: для фінансування: будівництва нового житла (термін кредиту становить від 10 до 25 років); придбання готового житла (термін кредиту - 10-25 років); реконструкції та ремонту житла (термін кредиту - 5-15 років); рефінансування раніше взятого PC-кредита зі зростаючими платежами, виданого до 1984 р на зазначені вище цілі, за виключенням реконструкції та ремонту житла (термін кредиту - 10-25 років).

Розмір PC-кредиту становить до 90% від вартості житла, що купується. Процентна ставка: максимальне значення процентної ставки по PC-кредитам визначається державою, але певний рівень банк може встановлювати самостійно. При цьому кредитори, які видають PC-кредити, зобов'язані пропонувати не менше одного кредитного продукту з фіксованою ставкою і не менше одного - з плаваючою. Крім того, вони можуть видавати кредити з постійними або зростаючими аннуїтетними платежами.

Критерії оцінки позичальників визначаються Le Crédit foncier de France. Хоча в чіткому вигляді обмежень по доходу позичальника не встановлено, проте обмеження на максимальну вартість житла, що купується, за цією, відсікають домогосподарства з високим рівнем доходів.

Суб'єкти надання кредитів – тільки кредитні організації, що підписали спеціальну угоду з Le Crédit foncier de France, і Національним ощадним банком (Caisse Nationale Ла d'Epargne).

Спеціальний тип регульованих кредитів (prets a l'accession sociale (PAS)) PAS-кредити є спеціальним типом регульованих кредитів. Це так звана «соціально доступна іпотека», орієнтована на домогосподарства з низькими доходами. Відмінною особливістю PAS-кредитів є те, що позичальники отримують державну страховку на випадок втрати роботи. Став безробітними, вони мають право протягом 12 місяців переносити 50% своїх місячних платежів по кредиту на більш пізні періоди часу. Така можливість позичальникам може бути надана не більше двох разів, причому другий раз – лише після восьми років з моменту отримання кредиту. Через жорсткі правила програми більшість фінансових установ не хочуть брати участь у її реалізації.

Для акумулювання і використання заощаджень населення на будівництво житла у Франції застосується два види житлових ощадних рахунків: на першому (так звана ощадна книжка А) можна накопичувати певну суму грошей і після цього отримати пільговий житловий кредит під 3,75% річних, при цьому щороку до цільового вкладу додається державна премія; другий вид житлових ощадних рахунків – так звані рахунки PEL (план житлових заощаджень), на яких можна накопичувати певну суму грошей і отримувати пільговий житловий кредит на суму під 4,8% річних. Ставки за кредитами нижче ринкових на 4-5%.

У **Великобританії** активну участь у кредитуванні житла беруть будівельні товариства (житлово-будівельні кооперативи), чиї функції поступово наближаються до банків, що веде до посилення конкуренції і зменшення ставок. До процесу кредитування залучаються також страхові компанії. Особливістю будівельних товариств у Великобританії є те, що отримати житловий кредит може не лише вкладник будівельного товариства [16; 7, С. 21].

Процентна ставка по іпотеці у Великобританії може бути фіксованою (4-6%) або плаваючої (ставка Банку Англії плюс 1 3%). Кредит зазвичай видається на 25 років, але його можна погасити або рефінансувати на більш вигідних умовах зазвичай через 2 роки. Фіксовані витрати по іпотеці зазвичай включають в себе вартість послуг брокера (1-1,5%) і комісію банку за організацію кредиту [13].

Цікавим є досвід кредитування ЖБ в **Аргентині** за участю Світового банку, що надає відповідні кошти за такою схемою: Уряд створює гарантійний Фонд для облігацій (боргових зобов'язань), що емітуються

[2] *Наймання квартир відіграє важливу роль і в інших країнах. У США проводиться класифікація житлового фонду за формою використання на "житло, що здається в оренду (оренда майна), і житло, призначене для проживання власників (житлової нерухомості)*

банками - учасниками проекту. Для створення цього Фонду Світовий банк надає 15-річну позику (включаючи 7-річне відстрочення платежу) на суму 500 млн дол. США [11]

Фінляндія підтримує сприятливі умови для розвитку житлового будівництва за рахунок м'яких умов кредитування, а також стимулює народжуваність молодих сімей за рахунок зниження оплати за придбану квартиру на 25-50% залежно від кількості народжених дітей. У **Фінляндії**: на даний момент мінімальний розмір процентних ставок по іпотеці в Фінляндії починається від 3,3% для плаваючих ставок і від 3,7% для фіксованих ставок [13] (раніше – 3,5 % річних на відміну від середньої ставки на інші види кредитування 9-17 %), кредит надається з розстрочкою до 20-25 років; знижена на 25-50 % плата (залежно від кількості народжених дітей) за куплені молодими сім'ями квартири [17].

У **Китаї** з метою вирішення проблеми житла для 7,47 млн. міських родин з низькими доходами, у тому числі шляхом будівництва житла для здачі в оренду за доступними цінами, було прийнято житлову програму на 2009-2011 роки. У 2009 році із центрального бюджету Китаю було виділено на ці цілі 49,3 млрд. юанів, крім цього у будівництво доступного житла має вкладатися не менш 10% доходу від продажу землі девелоперам, місцевими органами самоврядування та дохід від розміщення нею боргових облігацій. У 2011 році таких облігацій повинно бути випущено на загальну суму 200 млрд. юанів. У підсумку до 2011 року було реалізовано проектів по будівництву 10 млн. одиниць доступного житла на загальну суму 1,3 трлн. юанів (198 млрд.дол США). Із цієї суми 500 млрд. юанів (76 млрд. дол.) виділені центральним і місцевим бюджетами, інші кошти надані будівельним компаніям, що беруть участь у проектах [18]. Також в Китаї реалізується «Національний проект зручного житла» за участю житлових акціонерних товариств (ЖАТ), за яким у Пекіні, Шанхаї і ряді інших великих міст було продане житло, надане державою підприємствам для своїх співробітників.

Аналізуючи світовий досвід кредитування ЖБ, можна виділити три його основні схеми: «американську», «німецьку» та «китайську», що відповідають відповідній класифікації фінансових моделей країн (таблиця).

Моделі кредитування житлового будівництва

<table>
<tr><th>Американська</th><th colspan="2">Німецька</th><th>Китайська</th></tr>
<tr><td rowspan="2">складова миттєвого покращання життя (так звана «американська мрія»)
високий рівень залежності від кон'юнктури фінансового ринку
суб'єкти процесу кредитування – іпотечні і комерційні банки, кооперативні банки, кредитні союзи
процентна ставка коливається від 2,5 до 8%,
видається на 70% від вартості нерухомості на термін від 3 до 30 років
умова – високий рівень розвитку структури та інфраструктури фінансового ринку,
наявність : процедури стандартизації і страхування іпотечних кредитів, що сприяє зниженню ризиків учасників ринку</td><td colspan="2">заощаджувально-позичковий принцип функціонування, закритість, що знижує її залежність від коливань кон'юнктури ринку
БОК двох різновидів
за участі банку без банку</td><td rowspan="2">наявність житлових акціонерних товариства (ЖАТ), – комерційні організації, незалежні від держави, яким державні підприємства передали свій житловий фонд підприємство не несе витрати на утримання житла, що дозволяє їм підвищити зарплату співробітникам як компенсацію витрат на житло. Суб'єкти – держава, комерційні банки, фонди житлових заощаджень, куди підприємство відраховує кошти з зарплати співробітника (5 % на місяць)</td></tr>
<tr><td>банк приймає активну участь у перевірці кредитоспроможності клієнта;
за три роки на спеціальному рахунку, на який здійснюються відрахування із зарплати та інших доходів, необхідно накопичити 30 % вартості житла,
на залишок суми надається;
термін кредитування – від 10 до 36 років,
ставки від 5 до 7 % річних.</td><td>БОК користуються власними активами, не залучаючи фінансування ззовні.
БОК юридично є товариствами взаємного кредиту. Термін внесення передоплати – 5 років
Розмір передоплати від 30 до 40% від вартості житла. Максимальний термін кредитування – від 12 до 18 років,
мінімального терміну не існує, штрафів за дострокове погашення не передбачено. Ставка – від 3 до 5% річних.
субсидії для пільгових категорій громадян і для молодих сімейних державних службовців</td></tr>
</table>

Джерело: [17, с. 72-7418; 19; 20; 21, с. 169-174].

Узагальнюючи роль держави у розвитку кредитування житлового будівництва, можна визначити такі напрями її дій:

1) регулювання кредитного ринку шляхом формування законодавчих і організаційно-економічних основ, що забезпечують сприятливі умови для розвитку житлового кредитування, залучення коштів приватних інвесторів в житлову сферу;

2) формування умов і програм, спрямованих на підвищення доступності кредитів, сприяння окремим категоріям громадян у придбанні житла (тих, чиїх доходів не вистачає для отримання ринкових банківських

кредитів). При цьому масштаби участі держави у розвитку системи житлового кредитування залежить від ступеня зрілості фінансової системи [22].

Серед форм державно підтримки кредитування житла можна виділити:

• надання кредитів за ставками нижче ринкових, за рахунок спеціально створених фондів,

• створення умов для зниження процентної ставки по кредитах шляхом використання пільг при стягування податків, пов'язаних з виплатою процентів по кредиту;

• державна підтримка в рамках реалізації житлових програм;

• страхування ризиків при кредитуванні ЖБ;

• авансові субсидії, при отриманні кредиту, для сплати початкового внеску (при іпотечному кредитуванні);

• фінансування через спеціалізовані банки.

Отже система житлового кредитування, як правило, містить три елементи: Світовий досвід кредитування ЖБ демонструє, що об'єднання зусиль держави, банків й приватного капіталу дозволяє забезпечити фінансування будівництва житла в достатніх обсягах. Ми приєднуємося до думки С. Ірхіної, що для України досвід функціонування БОК як інструменту житлової політики цінний насамперед тим, що вони об'єднують громадян із низькими та середніми доходами, які не мають доступу до кредитних ринків і не користуються послугами банківської системи (їх заощадження «не працюють» в межах офіційної економіки) [6]. Регулююча роль держави в даному випадку полягатиме у наданні премій та податкових пільг будівельним компаніям, що є більш ефективним ніж політика прямих дотацій.

Вивчення моделей кредитування ЖБ в зарубіжних країнах надає підстав для висновку, що в силу схожості особливостей ментальності та фінансової системи в Україні доцільно застосувати досвід розвинених європейських країн із залученням до моделі кредитування будівельно-ощадних кас. Адже нині переважно все будівництво здійснюється за рахунок коштів населення. Також, програми стимулювання кредитування житлового будівництва можуть бути використані в якості антикризових програм держави (спираючись на досвід виходу з Великої депресії 30-х років XX ст. в США, наслідків Другої світової війни в Європі) та сприяння розвитку фондового ринку. В даному випадку мова йде про те, що саме іпотечне кредитування стало одним з основних факторів економічного розвитку в США (новий курс Рузвельта), у Німеччині (післявоєнні реформи Ерхарда), в Аргентині («план Коваля») і в Чилі (реформи Піночета) [23].

Висновки:

• підходи до стимулювання кредитування ЖБ мають розроблятися із врахуванням ситуації на ринку житла. Стимулювання попиту на житло через пільгові кредити, субсидування процентних ставок, авансове кредитування тощо, має здійснюватися обережно, тому що це може привести до підвищення цін на житло. Натомість пільгові кредити забудовникам дозволяють знизити вартість житла і задовольнити підвищений попит, а також простимулювати розвиток будівництва;

• вагомою перешкодою на шляху розвитку житлового кредитування є невизначеність, що утруднює розрахунок прибутків і цін. Відповідно визначити ефект від субсидування процентних ставок можна лише протягом закінчення терміну надання кредиту. Найбільш прозорими є витрати на авансування субсидій (виділення коштів на початковий внесок при отриманні кредиту або на придбання житла);

• на разі проведення державою активної політики щодо стимулювання кредитування ЖБ, високими є ризики деформації ринку житла і перегріву будівельної галузі. Так якщо держава створила і підтримує спеціальні банки, то інші кредитні організації не можуть вести конкурентну боротьбу на цьому секторі ринку. Мінімізація зазначених ризиків вимагає підвищення прозорості процесу кредитування і надання підтримки державою (наприклад, авансові субсидії, пов'язані з іпотечними кредитами на купівлю житла; іпотечне страхування за участю держави).

• Досвід зарубіжних країн переконує, що умовою розвитку кредитування ЖБ є динамічна рівновага між приватними та державними джерелами фінансування виходячи із пріоритетів забезпечення житлових потреб різних верств населення і надання державою підтримки для задоволення попиту платоспроможного населення. Для виконання ці умови в Україні необхідно:

• фінансова стабілізація, покращання інвестиційного клімату ат зниження процентних ставок;

• розвиток інституціонального середовища;

• підвищення довіри населення до банків, формування кредитних бюро;

• підвищення фінансової грамотності населення та вміння планувати сімейний бюджет;

• активізація державної підтримки малозабезпечених верств населення;

• розвиток фондового ринку та страхування;

Список використаних джерел

1. Опыт Украины в создании платежеспособного спроса на рынке жилья путем предоставления гражданам государственной поддержки // Доклад Министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хазяйства Украины на XXXV заседании Межправительственного совета по сотрудничеству строительной деятельности государств-участников СНГ. [Електронний ресурс]. - Режим доступу : http://www.minregion.gov.ua/attachments/content-attachments/1932/_1.pdf

2. Мартиненко В.Ф. Еволюція державного управління на зламі епох / В. Ф. Мартиненко // Економіка та держава. – 2007. – № 8. – С. 64–66.

3. Тимофеєва О.А. Державне регулювання будівництва житлової нерухомості в Україні / О.А. Тимофеєва // Електронне наукове фахове видання «Державне управління: удосконалення та розвиток» [Електронний ресурс]. - Режим доступу : http://www.kbuapa.kharkov.ua/e-book/tpdu/2011-3/doc/1/19.pdf

4. Рейкін В.С. Аналіз та оцінка доступності придбання житла в Україні / В.С. Рейкін // Економіка : проблеми теорії і практики: [зб. наук. праць ДНУ / відп. ред. Покотілов А.А.]. У 6 т. Том ІІ. – Дніпропетровськ, 2009. – Випуск 248. – С.364-372.

5. Сироткин В.А. Европейский опыт развития ипотечного кредитования / В.А. Сироткин // Жилищные стратегии, 2(2)/ – 2015. – С. 109-118.

6. Ірхіна, С.В. Оцінка світового досвіду будівництва доступного для населення житла: можливості застосування в Україні / С. В. Ірхіна, // Електронне наукове фахове видання «Державне управління: удосконалення та розвиток». – 2011. – №12. [Електронний ресурс]. - Режим доступу : http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=376

7. Цылина Г.А. Институциональная структура современного рынка ипотечного кредита и ее тенденции / Г.А. Цылина // Жилищное строительство. 2000. – № 11. – С. 10-19.

8. Тарасов В.И., Крымовская Т.П. Мировой опыт кредитования жилищного строительства / В.И. Тарасов, Т.П. Крымовская // [Електронний ресурс]. - Режим доступу: : http http://elib.bsu.by/bitstream/123456789/20562/1/%D0%A2%D0%B0%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BE%D0%B2_%D0%9C%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B9%20%D0%BE%D0%BF%D1%8B%D1%82%20%D0%BA%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%B8%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F.pdf

9. Матюгина Э.Г. О рынке жилья / Э.Г Матюгина // Жилищное строительство. – 2001. – № 1. – С. 3-15.

10. Yunus, N. Trends and convergence in global housing markets. Journal of International Financial Markets, Institutions and Money. – 2015. – № 36. – PP. 100-112.

11. Щербинин А.Г. Зарубежный опыт привлечения инвестиций в строительство жилья / А.Г.Щербинин // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. –2003. – № 1-2 (14-15) [Електронний ресурс]. - Режим доступу : http://dpr.ru/journal/journal_11_9.htm

12 Jappelli, T., Pistaferri, L. Do people respond to tax incentives? An analysis of the Italian reform of the deductibility of home mortgage interests. European Economic Review. – 2007. – № 51(2). – PP. 247-271.

13. Diaz-Serrano, L. Income volatility and residential mortgage delinquency across the EU. Journal of Housing Economics. – 2005. – №14(3). – PP. 153-177.

14. Пилавова, Э.Г. Роль строительно-сберегательных касс на рынке ипотечного кредитования: мировой опыт и Россия / Э.Г. Пилавова // Экономика региона. –2011. –№ 1. – С. 234-237.

15. Gary-Bobo, R.J., Larribeau, S.A structural econometric model of price discrimination in the French mortgage lending industry. International Journal of Industrial Organization. – 2004. – 22(1). – PP. 101-134.

16. Clark, W.A.V., Huang, Y. The Life Course and Residential Mobility in British Housing Markets.Environment and Planning. – 2003. – № 35. – PP. 323-339.

17. Рахман И.А. Инвестиционно-строительная деятельность: зарубежный опыт / И.А. Рахман // Строительный бизнес. – – 2002. – № 2. –С. 3-16.

18. Ипотека в Китае. [Електронний ресурс]. - Режим доступу : http://www.etag.com.ua/ ipotekahistory/6.html

19. Рассадина М.Н. Зарубежный и отечественный опыт ипотечного кредитования: проблемы развития и реализации / М.Н. Рассадина // Экономические и социальные перемены в регионе. – 2004. – №25. – С.98-103.

20. Система соціального захисту населення у Німеччині [Електронний ресурс]. - Режим доступу: http://www.pilga.in.ua/

21. Козик В.В. Соціальне та доступне житло: проблеми формування та фінансування / В.В. Козик, Л.І. Дончак // Регіональна економіка : Науково-практичний журнал. – 2009. – № 3. – С. 169-174.

22. Иванова С.А. Зарубежный опыт кредитования жилищного строительства / Иванова С.А. // Институциональное регулирование рынка жилья и жилищно – коммунальной сферы». Коллективная монография под ред. Сысоева А.П., Усова А.И. Иванова Светлана Анатольевна МАКС Пресс Москва, 2012. – С.317-341.

23. Симонова Л.М. Строительство доступного жилья как важнейшее направление антикризисной политики / Л.М. Симонова // Латинская Америка. – 2011. – № 6. – С.47-67.

References

1. The experience of Ukraine in the creation of effective demand in the housing market through the provision of state support to citizens. Report of the Ministry of Regional Development, Construction and Housing and Communal economy Ukraine at the XXXV meeting of the Intergovernmental Council for Cooperation of construction activities of the CIS member states. : http://www.minregion.gov.ua/attachments/content-attachments/1932/_1.pdf

2. Martinenko, V.F. (2007) Evolution of public administration at the turn of eras. Economy and the State, 8, 64-66.

3. Timofeyeva, O.A. (2011) State regulation of residential real estate in Ukraine. Electronic scientific specialized edition of «Public Administration: improvement and development» : http://www.kbuapa.kharkov.ua/e-book/tpdu/2011-3/doc/1/19.pdf

4. Reykin, V.S. (2009) Analysis and evaluation of the availability of housing in Ukraine The economy: problems of theory and practice: [ST. Sciences. Prace authority / vidp. Ed. Pokotilov AA]. At 6 t. Volume II. Dnipropetrovs'k,. pp.364-372.

5. Sirotkin, VA (2015) The European experience of mortgage lending. Housing Strategy 2 (2), 109-118. doi: 10.18334 / zhs.2.2.512

6. Irhina, S.V. (2011). Assessment of international experience building affordable housing for the population: the possibility of a Ukraine. Electronic scientific specialized edition of «Public Administration: improvement and development, 12. : http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=376

7. Tsylina, G.A. (2000) The institutional structure of the modern mortgage market and its trends. Housing construction,11, 10-19.

8. Tarasov, V.I., Krymovskaya, T.P. World experience. Housing Loan. : http://elib.bsu.by/bitstream/ 123456789/20562/1/%D0%A2%D0%B0%D1%80%D0% B0%D1%81%D0%BE%D0%B2_%D0%9C%D0%B8%D1 %80%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B9%20%D0%BE%D0%BF%D1%8B%D1%82%20%D0%BA%D1%80%D 0%B5%D0%B4%D0%B8%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F.pdf

9. Matiughin, E.G. (2001). On the housing market. Housing construction, 1, 5-13.

10. Yunus, N. (2015). Trends and convergence in global housing markets. Journal of International Financial Markets, Institutions and Money, 36, 100-112. doi: 10.1016 / j.intfin.2014.12.008

11. Scherbinin, A.G. (2003) International experience of attraction of investments in housing. Real estate and investments. Legal regulation, 1-2 (14-15) Retrieved from http://dpr.ru/journal/journal_11_9.htm

12 Jappelli, T., Pistaferri, L. (2007). Do people respond to tax incentives? An analysis of the Italian reform of the deductibility of home mortgage interests. European Economic Review, 51 (2), 247-271. doi: 10.1016 / j.euroecorev.2006.04.003

13. Diaz-Serrano, L. (2005). Income volatility and residential mortgage delinquency across the EU. Journal of Housing Economics, 14 (3), 153-177. doi: 10.1016 / j.jhe.2005.07.003

14. Pilavova, E.G. (2011). The role of construction and savings banks in the mortgage market: international experience and Russian. The economy of the region, 1, 234-237.

15. Gary-Bobo, R.J., Larribeau, S. (2004). A structural econometric model of price discrimination in the French mortgage lending industry. International Journal of Industrial Organization, 22 (1), 101-134. doi: 10.1016 / j.ijindorg.2003.07.002

16. Clark, W.A.V., Huang, Y. (2003). The Life Course and Residential Mobility in British Housing Markets.Environment and Planning, 35, 323-339. doi: 10.1068 / a3542

17. Rahman, I. A. (2002) Investment and construction activity: foreign experience. Construction business, 2, 3-9.

18. Mortgage in China. : http://www.etag.com.ua/ ipotekahistory / 6.html

19. Rassadina, M.N. (2004) Foreign and domestic experience of mortgage lending: the problems of development and implementation. Economic and social changes in the region, 25, 98-103.

20. The social protection of the population in Germany : http://www.pilga.in.ua/

21. Kozik, V.V., Donchak L.I. (2009) Social and affordable housing: problems of formation and financing. Regional Economics: Scientific journal0 3, 169-174.

22. Ivanova, S.A. (2012) Foreign experience in lending for housing. Institutional regulation of the housing market and housing - communal services. «The collective monograph Ed. AP Sysoev, Usov AI Ivanova Svetlana A. MAKS Press, Moscow, 317-341.

23. Simon L. (2011) Construction of affordable housing as a key direction of anti-crisis policy. Latin Amerika, 6, 47-67.

ДАНІ ПРО АВТОРА
Д'яченко Антон Володимирович, аспірант,
Національний університет Державної податкової служби України,
04210, м.Київ,пр-т Героїв Сталінграду буд.12Є кв.17,
e-mail: stroygruppa-2006@online.ua

ДАННЫЕ ОБ АВТОРЕ
Дьяченко Антон Владимирович, аспирант,
Национальный университет Государственной налоговой службы Украины,
04210, Украина, Киев, пр-т Героев Сталинграда д.12Е кв.17
e-mail: stroygruppa-2006@online.ua

DATA ABOUT THE AUTHOR
Anton D'yachenko, academic titles post-graduate student,
National University of State Tax Service of Ukraine,
Ap.17, 12E Heroes of Stalingrad avenue, 04210 Kiev, Ukraine
e-mail: stroygruppa-2006@online.ua